

servitù coattive - passaggio coattivo - condizioni Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 944 del 16/01/2013

servitù - prediali - interclusione - in genere - Principi di correttezza e lealtà nei rapporti tra il proprietario del fondo dominante e quello del fondo servente - Interclusione derivata dall'iniziativa edilizia del proprietario del fondo dominante - Tutela - Condizioni - Richiesta al giudice prima dell'intervento edilizio - Necessità - Fondamento. Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 944 del 16/01/2013

massima|green

Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 944 del 16/01/2013

In tema di servitù coattive, in virtù dei principi di correttezza e lealtà nei rapporti tra il proprietario del fondo dominante e quello del fondo servente, l'interclusione derivata dall'iniziativa edilizia del proprietario del fondo dominante in tanto può trovare tutela in quanto la stessa sia chiesta al giudice prima dell'intervento edilizio, in modo che questi possa valutare, senza i limiti derivanti dall'ormai avvenuta realizzazione dell'intervento stesso, quale sia la soluzione più idonea a contemperare le contrapposte esigenze dei proprietari.

integrale|orange

Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 944 del 16/01/2013

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 3 luglio 1989, Za.... Vittorio, Zan..... Loredana, Za.... Lucia e Za.... Anna convenivano in giudizio dinnanzi al Tribunale di Belluno la Barisetti Hotel s.r.l., in persona dell'amministratore unico Bi..... Ba..... Massimo, e quest'ultimo in proprio, esponendo che essi erano proprietari dell'unità immobiliare sita in Cortina, località Pian Serieto, individuata quale porzione tre della p. ed. 1970 al piano primo; che degli altri appartamenti siti al primo piano e al piano terra era proprietaria la s.r.l. Hotel Barisetti; che vi erano porzioni in comune dell'immobile fra essi attori e la s.r.l. Hotel Barisetti; che sull'area di accesso al fabbricato da circa due anni, e segnatamente da quando la s.r.l. Hotel Barisetti aveva costruito un garage nel

servitù coattive - passaggio coattivo - condizioni Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 944 del 16/01/2013

sottosuolo della p. ed. 2555, avevano cominciato a transitare a piedi e con veicoli personale e clienti dell'albergo sito sulla p. ed. 738, nonché gli occupanti del fabbricato di cui alla p. ed. 2555, a cui favore non era prevista alcuna servitù di transito sulla p. ed. 1970; che la s.r.l. Hotel Barisetti e il suo amministratore Massimo Barisetti avevano commesso violazioni delle norme sulle distanze con la costruzione illegittima di una rampa di accesso al garage, mentre altre violazioni erano ravvisabili nella situazione dei poggioli a est e a ovest del fabbricato. Tanto premesso, gli attori chiedevano:

- 1) che venisse negato ad entrambi i convenuti il diritto di passaggio finalizzato a raggiungere il garage di cui alla part. ed. 2 555, sia sulla strada antistante il fabbricato sito in Cortina d'Ampezzo alla part. ed. 1970, sia sull'area condominiale di (quest'ultima, in relazione alle quali gli attori vantavano una servitù di passaggio per atto del notaio Perucon;
- 2) che i convenuti fossero condannati al ripristino dell'originaria larghezza (pari a 3,80 m) della strada gravata da servitù mediante rimozione di un cordolo che tale ampiezza riduceva;
- 3) nonché alla eliminazione di un divisorio posto nel poggiolo ad ovest dell'edificio condominiale di cui alla p.lla 1970;
- 4) che i convenuti, inoltre, fossero condannati all'abbattimento della rampa d'accesso al garage di cui alla p.lla 2555, costruito dall'Hotel Barisetti ed insistente in parte su area comunale, in quanto costruito in violazione delle distanze legali;
- 5) che i convenuti fossero condannati anche alla estirpazione di una siepe posta a confine tra le p.lle 2555 e 1970 perché non a distanza di legge;
- 6) che fosse dichiarato il ripristino del loro diritto ad usare in via esclusiva un'area di parcheggio loro riservata, di fatto impedito da un eccessivo uso di quest'ultimo da parte dei clienti dell'albergo;
- 7) sentir condannare i convenuti al risarcimento dei danni per ciascuna delle violazioni accertate.

Si costituivano i convenuti contestando la fondatezza delle domande e chiedendo in via riconvenzionale la costituzione coattiva della servitù di passaggio sul tratto di strada di cui alla p. ed. 1970, a favore della porzione di fondo parzialmente intercluso della p. ed. 2555, con determinazione della indennità dovuta, nonché la condanna degli attori alla rimozione dell'armadio a muro realizzato su area condominiale e alla liberazione del sottoscala dell'edificio. Il Tribunale di Belluno, con sentenza del 6 ottobre 1998, accoglieva la prima domanda, inibendo il passaggio dei convenuti sia sulla strada antistante il fabbricato, sia sull'area condominiale di cui alla p.lla 1970; accoglieva la domanda di eliminazione del divisorio (sub. 3) nonché quella di abbattimento della rampa di accesso al garage (sub. 4) e del corpo di fabbrica costruito su proprietà comunale (sub. 5); accoglieva ancora la domanda sub 7 condannando i convenuti a cessare di creare disagio al parcheggio esclusivo degli attori, posteggiando veicoli dell'albergo e della clientela nelle aree comuni ovvero nel posto macchina riservato agli attori. Il Tribunale accoglieva altresì la domanda proposta in via riconvenzionale dai convenuti, di condanna degli attori alla rimozione dell'armadio posto nel corridoio comune, e rigettava ogni altra domanda delle parti.

Avverso questa sentenza proponevano appello dinnanzi alla Corte d'appello di Venezia, in via principale, la s.r.l. Hotel Barisetti e Bi..... Ba..... Massimo, insistendo sulle domande già proposte in primo grado, e, in via incidentale, Za.... Vittorio, Zan..... Loredana, Za.... Lucia e

servitù coattive - passaggio coattivo - condizioni Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 944 del 16/01/2013

Za.... Anna facendo valere le loro pretese risarcitorie disattese dal Tribunale. Con sentenza n. 792 del 2005, depositata il 16 maggio 2005, l'adita Corte d'appello confermava la sentenza del Tribunale di Belluno tanto in merito all'accoglimento della negatoria servitutis, quanto all'eliminazione del divisorio del poggiolo posto al primo piano. Accoglieva, invece, l'appello della s.r.l. Hotel Barisetti avverso il capo della sentenza che statuiva l'abbattimento del corpo di fabbrica costruito sull'area comunale, non essendo stato integrato il contraddittorio nei confronti del Comune, nonché l'appello incidentale formulato dagli appellati.

Quanto al primo profilo la Corte rilevava che nella specie si discuteva non di un uso personale della cosa da parte del comunista, ma di asservimento di un'area condominiale con opere obiettive e visibili a favore della p.la 2555, che avrebbe determinato nel tempo l'acquisto per usucapione della relativa servitù. Quanto al rigetto della domanda di costituzione di servitù coattiva in favore del garage, la Corte osservava che la interclusione di quest'ultimo era dipesa da precisa scelta del costruttore proprietario e che comunque l'accesso avrebbe potuto essere acquisito (tenuto conto delle risultanze della c.t.u.) dal ponte sul torrente Boite posto su via dello Stadio, previa verifica della derogabilità delle condizioni di sicurezza previste dal D.M. 1 febbraio 1996.

La Corte rigettava poi il motivo di gravame concernente il capo della sentenza relativo alla domanda di smantellamento del divisorio, avendo il Tribunale condivisibilmente ritenuto rilevanti i titoli di acquisto delle parti.

Infine, in relazione alla inibizione agli appellanti della sosta nelle aree comuni nonché nel posto auto destinato a parcheggio esclusivo degli appellati, il giudice di secondo grado confermava la statuizione del primo evidenziando che la disciplina generale sull'uso della cosa comune, invocata da parte dei ricorrenti, non poteva valere a sostegno della domanda in quanto ne sarebbe altrimenti risulta vanificata la destinazione a parcheggio esclusivo di aree comuni. Quanto all'appello incidentale, la Corte lo accoglieva nella parte relativa al risarcimento danni patiti in conseguenza delle violazioni perpetrate dagli appellanti, mentre lo rigettava nella parte relativa alla revisione della decisione di primo grado in merito alla rimozione dell'armadietto divisorio del poggiolo posto al primo piano.

Per la cassazione di questa decisione ricorrono l'Hotel Barisetti S.r.l. e Bi..... Ba..... Massimo sulla base di quattro motivi, illustrati da memoria; gli intimati resistono con controricorso e propongono ricorso incidentale affidato a due motivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Deve essere preliminarmente disposta la riunione dei due giudizi, avendo gli stessi ad oggetto la medesima sentenza (Art. 335 cod. proc. civ.).
2. Con il primo motivo di ricorso i ricorrenti principali lamentano congiuntamente violazione dell'art. 1102 cod. civ. nonché carenza di motivazione in ordine alla statuizione del divieto di passaggio sulla strada comune e sul confinante spazio condominiale. Tale disposizione si fonderebbe sull'erronea applicazione dell'art. 1102 cod. civ., che consente al comunista un pari uso della cosa comune, nonché del divieto di cui all'art. 1059 cod. civ., in quanto tale uso non comporterebbe la costituzione di una servitù sul bene comune, non derivandone la modifica della destinazione di questo e neppure l'impedimento all'esercizio dell'altrui pari diritto. La motivazione in relazione a tale punto, sarebbe inoltre tanto sintetica da non consentire una ricostruzione dell'iter logico giuridico che la dovrebbe fondare. In particolare, i ricorrenti

servitù coattive - passaggio coattivo - condizioni Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 944 del 16/01/2013

evidenziano che nella motivazione sarebbe sottaciuta quale sia la "concreta ed obiettiva" alterazione della destinazione della strada comune, e sottolineano come in realtà alcuna modifica sarebbe mai stata apportata: non sarebbe dato comprendere, infatti, come il numero dei veicoli o dei pedoni che attraversano uno spazio destinato a passaggio, possa mutarne la natura. Se per opera visibile la Corte intendeva riferirsi alla rampa di accesso al garage, rilevano i ricorrenti che l'uso della stessa nessuna servitù potrebbe ingenerare, dal momento che essa unisce due fondi appartenenti allo stesso proprietario.

2.1. Il motivo è infondato.

Le censure sono proposte muovendo da una premessa - quella che l'area a parcheggio oggetto della originaria domanda di negatoria servitutis fosse in realtà una strada - che, oltre ad apparire nuova, non avendo la Corte d'appello riferito di alcuna censura in tal senso formulata con l'atto di gravame, contrasta con l'accertamento effettuato dalla Corte territoriale circa l'inesistenza di una servitù di passaggio sull'area condominiale in questione, alla luce dei titoli di provenienza. La Corte d'appello ha infatti affermato, da un lato, che la destinazione unitaria impressa dal Bi..... Ba..... alle particelle 2555, 738 e 1970, quest'ultima comune in parte anche agli originari attori, non valeva ad escludere l'applicabilità delle norme sui rapporti tra fondi appartenenti a diversi proprietari; dall'altro, che nella specie non veniva in discussione un uso personale più intenso della cosa comune, consentito dall'art. 1102 cod. civ., ma la pretesa di costituire un asservimento dell'area condominiale (part. 1970) alla particella n. 2555, garantendo a questa l'accesso, anche veicolare, con elementi idonei all'acquisto nel tempo della servitù per usucapione. In tal modo, la Corte d'appello si è uniformata al principio per cui l'esercizio della facoltà di ogni condomino di servirsi della cosa comune, nei limiti indicati dall'art. 1102 cod. civ., deve esaurirsi nella sfera giuridica e patrimoniale del diritto di comproprietà sulla cosa medesima e non può essere esteso, quindi, per il vantaggio di altre e diverse proprietà del medesimo condomino perché in tal caso si verrebbe ad imporre una servitù sulla cosa comune per la cui costituzione è necessario il consenso di tutti i condomini (Cass. nn. 11138 del 1994; Cass. n. 1536 del 2000; Cass. n. 16117 del 2000).

Non appaiono invece pertinenti le decisioni di questa Corte invocate dai ricorrenti principali a fondamento del proposto motivo. Da una parte, invero, Cass. n. 10453 del 2001, lungi dal confortare l'assunto dei ricorrenti, concorre a rafforzare l'orientamento di cui si è detto, essendosi con tale sentenza affermato il principio per cui in tema di comunione, ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune una utilità maggiore e più intensa di quella che ne viene tratta dagli altri comproprietari, purché non venga alterata la destinazione del bene o compromesso il diritto al pari uso da parte di quest'ultimi. In particolare, per stabilire se l'uso più intenso da parte del singolo sia da ritenere consentito ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., non deve aversi riguardo all'uso concreto fatto della cosa dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno; l'uso deve ritenersi in ogni caso consentito, se l'utilità aggiuntiva, tratta dal singolo comproprietario dall'uso del bene comune, non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria del bene e sempre che detto uso non dia luogo a servitù a carico del suddetto bene comune.

Dall'altra, Cass. n. 476 del 1994 muove da una premessa - quella che non risulti modificata la destinazione del bene comune - che non può ritenersi sussistente nel caso di specie. Afferma infatti la citata sentenza che posto che il partecipante alla comunione può usare della cosa

servitù coattive - passaggio coattivo - condizioni Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 944 del 16/01/2013

comune per un suo fine particolare, con la conseguente possibilità di ritrarre dal bene una utilità specifica aggiuntiva rispetto a quelle che vengono ricavate dagli altri, con il limite di non alterare la consistenza e la destinazione di essa, o di non impedire l'altrui pari uso, il passaggio su una strada comune, in origine destinata a servire alcuni, determinati fondi di proprietà esclusiva, che venga effettuato da un comunista anche per accedere ad altro fondo, a lui appartenente in proprietà esclusiva, di per sé non raffigura un godimento vietato, a norma dell'art. 1059 c.c., comma 1, non comportando la costituzione di una servitù sul bene comune, perché non si risolve nella modifica della destinazione di questo, né nell'impedimento dell'altrui pari diritto; orbene, nel caso di specie, deve dirsi che la pretesa dei ricorrenti muove dalla premessa, allegata ma non dimostrata, che l'area comune in contestazione costituisse una strada, sicché l'estensione dell'utilizzo della stessa anche da parte dei clienti dell'albergo per accedere al garage non comporterebbe la dedotta violazione dell'art. 1102 cod. civ.. Ma, come detto, tale premessa è stata esclusa dal giudice di primo grado con statuizione confermata dalla Corte d'appello, senza dire che appare anche discutibile la pretesa dei ricorrenti che, essendo la particella n. 1970 di proprietà, in parte, della s.r.l. Hotel Barisetti, questa potrebbe esercitare un uso più intenso della cosa comune consentendo l'utilizzo dell'area comune per favorire l'accesso dei propri clienti con transito veicolare e pedonale ad un'altra particella di sua proprietà, ma non direttamente destinata ad esercizio alberghiero, essendo ammesso dagli stessi ricorrenti che l'edificio destinato ad albergo è ubicato sulla particella n. 738 e che la particella n. 2555 è destinata (come si desume dalla mappa allegata alla memoria ex art. 378 cod. proc. civ. dei ricorrenti) ad abitazione del gestore dell'albergo.

3. Con il secondo motivo i ricorrenti principali denunciano, in relazione al diniego di costituzione di servitù coattiva, la violazione degli artt. 1051, 1052 e 1054 cod. civ. e il vizio di motivazione insufficiente in ordine ad un punto decisivo della controversia.

Nel ritenere insussistente l'interclusione del garage perché l'accesso avrebbe potuto essere acquisito (stanti le risultanze della c.t.u.) dal ponte sul torrente Boite posto su via dello Stadio, previa verifica della derogabilità delle condizioni di sicurezza previste dal D.M. 1 febbraio 1996, la Corte avrebbe trascurato quanto rilevato dal c.t.u., ovvero che detta soluzione non realizzerebbe le predette condizioni di sicurezza. A detta dei ricorrenti l'interclusione avrebbe natura morfologica non potendo le due particelle in questione essere collegate in modo sicuro se non con la rampa in concreto realizzata come è stato espressamente dichiarato dal c.t.u..

3.1. Il secondo motivo è in parte inammissibile, in parte infondato. 3.1.1. Il motivo è inammissibile nella parte in cui con esso i ricorrenti si dolgono della mancata costituzione della servitù ai sensi dell'art. 1052 cod. civ., non risultando una tale domanda formulata nei precedenti gradi di giudizio. I ricorrenti, nella memoria ex art. 378 cod. proc. civ., hanno contestato l'eccezione di inammissibilità formulata dai controricorrenti, ma l'esame degli atti, consentito in considerazione della natura della questione da dirimere, evidenzia che né nel giudizio di primo grado, né in quello di appello i ricorrenti ebbero a fondare la propria richiesta di costituzione coattiva della servitù di passaggio sulla base dell'art. 1052 cod. civ..

Né può ritenersi che una simile domanda sia implicita in quella di costituzione di servitù coattiva ai sensi dell'art. 1051 cod. civ., atteso che diversi sono i presupposti delle due domande e diversi sono quindi gli accertamenti che devono essere svolti, ovviamente solo nei gradi di merito, non essendo quindi consentita una diversa qualificazione della domanda in sede di

servitù coattive - passaggio coattivo - condizioni Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 944 del 16/01/2013

legittimità. Questa conclusione appare corroborata dal rilievo che in ogni caso la particella n. 2555, nella quale è stato realizzato il garage interrato e per la quale si è formulata domanda di costituzione di servitù coattiva, non è la particella sulla quale insiste l'Hotel Barisetti.

La pretesa di assoggettare la particella n. 1970 a servitù coattiva per le esigenze dell'Hotel, ubicato sulla particella n. 738, appare quindi anche per questo profilo non accoglibile.

3.1.2. Il motivo è per il resto infondato, sottraendosi la sentenza impugnata alle censure proposte dai ricorrenti.

La Corte d'appello ha escluso, con accertamento di fatto, congruamente motivato e fondato sulle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, la condizione di interclusione della particella 2555, nel sottosuolo della quale i ricorrenti avevano realizzato il garage. Ha soggiunto la Corte d'appello che la condizione di interclusione era inesistente prima della iniziativa edilizia dei ricorrenti, e che le difficoltà di accesso al garage interrato erano da riferirsi non già ad una situazione naturale di interclusione, ma alla scelta effettuata in sede di realizzazione del progetto edilizio di utilizzare per l'accesso al garage non quello esistente e agevole, del quale la particella pure era dotata, ma uno diverso, implicante necessariamente la imposizione di una servitù a carico di altri fondi confinanti. È ben vero che l'interclusione relativa, ai fini della costituzione della servitù di passaggio coattivo, può essere configurata anche quando dipenda dal fatto proprio di colui che richiede il passaggio, sempre che il proprietario, il quale ha operato la trasformazione dei luoghi determinante l'interclusione, abbia effettivamente avuto di mira il conveniente uso del suo fondo. In tale ipotesi il pregiudizio del proprietario del fondo servente deve essere considerato dal giudice con particolare favore e, per contro, con maggiore rigore l'interesse del proprietario del fondo per il quale è chiesto il passaggio coattivo (Cass. n. 3 018 del 1994); e tuttavia, occorre rilevare che elementari esigenze di correttezza e lealtà nei rapporti tra proprietario del fondo dominante e proprietario del fondo servente inducono a ritenere che l'interclusione derivata dalla iniziativa edilizia del proprietario del fondo dominante in tanto possa trovare tutela in quanto la stessa sia chiesta al giudice prima della realizzazione dell'intervento edilizio, onde consentire di apprezzare, senza i limiti inevitabilmente derivanti dalla realizzazione dell'intervento stesso, quale sia la soluzione più idonea a contemperare le contrapposte esigenze dei proprietari dei fondi interessati. E nel caso di specie non risulta che questo sia stato il percorso seguito dai ricorrenti, i quali dapprima hanno realizzato, secondo le proprie esigenze, l'intervento edilizio, e poi hanno chiesto la costituzione coattiva di servitù di passaggio in relazione ad un fondo che per l'innanzi non poteva considerarsi intercluso in alcuna delle sue articolazioni. 4. Il terzo motivo, articolato anch'esso in due censure, denuncia violazione degli artt. 817, 818 e 1117 cod. civ., nonché insufficienza della motivazione in ordine alla eliminazione del divisorio posto nel poggolo ad ovest dell'edificio condominiale. 4.1. Il motivo è inammissibile.

La Corte d'appello ha rigettato il motivo di gravame affermando che i titoli di acquisto evidenziavano l'acquisto anche della comproprietà del poggolo, con la precisazione dei millesimi di rispettiva proprietà, e, di contro, non contenevano alcun riferimento a parti del poggolo come parti di proprietà esclusiva.

Le censure dei ricorrenti sembrano non cogliere la ratio decidendi della sentenza impugnata, dal momento che non evidenziano clausole degli atti di acquisto aventi un contenuto diverso da quello rilevato dalla Corte d'appello, e si limitano a svolgere considerazioni che postulano

servitù coattive - passaggio coattivo - condizioni Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 944 del 16/01/2013

accertamenti di fatto incompatibili con la presente sede di legittimità. In ogni caso, non può non ricordarsi che l'interpretazione di un atto negoziale è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui all'art. 1362 c.c. e segg., o di motivazione inadeguata, ovverossia non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione. Pertanto, onde far valere una violazione sotto il primo profilo, occorre non solo fare puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione, mediante specifica indicazione dei canoni asseritamente violati ed ai principi in esse contenuti, ma occorre, altresì, precisare in guai modo e con quali considerazioni il giudice del merito se ne sia discostato, con l'ulteriore conseguenza dell'inammissibilità del motivo di ricorso che si fondi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione e si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (Cass. n. 10554 del 2010).

Orbene, nel caso di specie, nel mentre è del tutto chiaro il riferimento della Corte d'appello agli atti di acquisto, i ricorrenti non hanno specificamente indicato quali canoni ermeneutici siano stati violati, né hanno posto in evidenza lacune o vizi della motivazione prima richiamata.

5. Con il quarto motivo, relativo alla condanna al risarcimento dei danni per la pretesa turbativa all'uso esclusivo del parcheggio, i ricorrenti principali denunciano violazione dell'art. 2043 cod. civ. nonché il vizio di motivazione insufficiente.

In particolare, i ricorrenti deducono che la responsabilità per i danni patiti in conseguenza delle violazioni accertate sarebbe stata loro erroneamente attribuita in quanto i fatti causativi di danno sarebbero stati posti in essere da altri in alcun modo ad essi collegabili.

5.1. Il motivo è infondato.

La Corte d'appello ha rigettato il motivo di appello principale e ha accolto invece l'appello incidentale sul punto della condanna al risarcimento dei danni, liquidati in via equitativa, affermando, da un lato, che la pretesa degli appellanti principali (odierni ricorrenti principali), di riforma della sentenza di primo grado nella parte in cui aveva inibito la sosta temporanea di veicoli dell'albergo nelle aree di proprietà comune di cui alla particella n. 1970, non poteva trovare accoglimento in quanto la destinazione a parcheggio esclusivo di aree comuni, all'evidenza, non poteva essere vanificata con la invocazione della disciplina generale dell'uso della cosa comune; rilevando, dall'altro, che i testi escussi avevano confortato l'assunto degli appellati che in più occasioni il posto macchina di loro proprietà esclusiva era stato occupato da automobili con targa straniera, e desumendo da tale fatto noto, unitamente alla conformazione dello stato dei luoghi, interno rispetto alla via pubblica, l'abuso degli appellanti principali e il pregiudizio degli appellati, privati della facoltà di utilizzare a proprio esclusivo vantaggio l'area di parcheggio ad essi riservata. Trattasi di argomentazioni immuni dai denunciati vizi di violazione di legge e di motivazione, essendo del tutto chiaro l'iter che ha condotto la Corte d'appello a ritenere provata la responsabilità diretta degli appellanti principali per non avere inibito l'utilizzo del parcheggio privato da parte dei clienti dell'albergo. La stessa deposizione del teste Pietrobelli, le cui dichiarazioni sono state trascritte nel ricorso, lungi dall'avvalorare la tesi della inesistenza del fatto storico dannoso, è sintomatica del fatto che clienti dell'albergo utilizzassero il posto riservato per posteggiare le proprie auto e che l'intervento del teste poteva avvenire nei soli casi in cui egli si rendeva conto della effettuazione della sosta abusiva; il che ha consentito alla Corte d'appello di ritenere provato che l'occupazione dell'area fosse riferibile ai clienti

servitù coattive - passaggio coattivo - condizioni Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 944 del 16/01/2013

dell'albergo. Nè, sul punto, può essere sottaciuta la rilevanza della deduzione difensiva degli appellanti principali, disattesa dalla Corte d'appello, secondo cui sarebbe stato configurabile nella specie un uso della cosa comune; rilevanza ancora maggiore ove si consideri che, secondo i ricorrenti, tutte le aree comuni avrebbero potuto essere utilizzate dagli ospiti dell'albergo, anche ai fini del passaggio (vedi quanto argomentato in sede di esame del primo motivo).

Quanto al titolo di responsabilità, deve rilevarsi che le censure ora svolte dai ricorrenti principali appaiono tardive, non risultando dalla sentenza impugnata - non censurata per omessa pronuncia sul punto - che gli appellanti incidentali, oltre alla configurazione dell'utilizzo dell'area riservata agli appellati quale uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., avessero posto in discussione la stessa configurabilità di una loro responsabilità per il fatto dei propri clienti.

6. Si può quindi passare all'esame del ricorso incidentale. Con il primo motivo i ricorrenti incidentali deducono violazione dell'art. 1102 cod. civ. e omessa motivazione in merito alla decisione della Corte d'appello di ordinare la rimozione del mobiletto collocato nel corridoio di ingresso comune, sostenendo che esso in alcun modo limitava il pari uso degli altri comunisti.

6.1. Il motivo è infondato.

La Corte d'appello ha affermato la ininfluenza, ai fini della limitazione dell'uso della cosa comune, di un accordo intercorso tra i condomini; e deve ritenersi che ciò abbia fatto correttamente, atteso che, incidendo la collocazione dell'armadio nel corridoio comune sull'uso di un bene immobile, lo stesso avrebbe dovuto essere formalizzato per iscritto; il che non è nella specie neanche stato allegato dai ricorrenti incidentali. Del tutto priva di rilievo è poi la circostanza che altro armadietto potrebbe essere collocato su iniziativa dei ricorrenti principali, non potendo conseguire ad una indebita occupazione di uno spazio comune la legittimazione della occupazione fatta da altro condomino del medesimo spazio comune. 7. Con il secondo motivo, i ricorrenti incidentali si dolgono della mancata pronuncia in ordine alla liquidazione dei danni da loro patiti per effetto delle altre condotte illecite tenute dai ricorrenti principali.

7.1. Il motivo è inammissibile.

La Corte d'appello, dopo avere accolto il motivo di gravame concernente la realizzazione della rampa di accesso al garage sotterraneo ed avere di conseguenza rimesso le parti dinanzi al giudice di primo grado, ha ritenuto venute meno le ragioni per decidere in ordine alla domanda di danno proposta dagli appellanti incidentali con riferimento alle violazioni diverse da quella relativa all'utilizzo dello spazio riservato a parcheggio esclusivo. Tale essendo la ratio decidendi della reiezione delle ulteriori domande di danno formulate dagli appellati incidentali, risulta evidente che non vi è stata una reiezione della domanda stessa, ma un differimento del suo esame all'esito della valutazione delle domande rimesse alla cognizione del giudice di primo grado; e poiché tali domande erano funzionali anche alla rimozione della rampa cui era funzionale il passaggio che i ricorrenti incidentali assumono si sia verificato anche sulla parte di proprietà comune, è in quella sede che tutte le questioni risarcitorie potranno essere valutate. 8. In conclusione, il ricorso principale e quello incidentale devono essere rigettati.

Stante la reciproca soccombenza, sussistono giusti motivi per compensare interamente tra le parti le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

servitù coattive - passaggio coattivo - condizioni Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 944 del 16/01/2013

La Corte riunisce i ricorsi e li rigetta; compensa tra le parti le spese del giudizio di legittimità. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte suprema di Cassazione, il 31 maggio 2012. Depositato in Cancelleria il 16 gennaio 2013

referimenti normativi

Cod. Civ. art. 1051
Cod. Civ. art. 1052
Cod. Civ. art. 1175